PRIVATMEGLEREN
TELEMARK

GRØNNERØDVEGEN 196A

Vedlegg

Tilstandsrapport

Meglers verdivurdering

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Reguleringskart og bestemmelser

Tegninger

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Enebolig
Grønnerødvegen 196 A, 3719 SKIEN
SKIEN kommune
gnr. 107, bnr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 248 m² BRA-i: 225 m²



Befaringsdato: 15.04.2026 **Rapportdato:** 04.05.2026 **Oppdragsnr.:** 18885-3126 **Eiendomsverdi ref nr:** UV1368

Autorisert foretak: Telemark Takst og Byggvurdering AS **Sertifisert Takstingeniør:** Jan T. Eriksrød

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Telemark takst og byggvurdering as

Rapportansvarlig



Jan T. Eriksrød

Uavhengig Takstingeniør

jan.tore@ttbtakst.no

911 03 866

Telemark Takst og Byggvurdering AS
Nordheimvegen 30
3714 SKIEN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Beskrevne bolig er frittliggende enebolig med areal over to-plan oppført 1974. Tilbygget med garasje, soverom og bad 1982. Nåværende eier kjøpte boligen i 2012. Boligen er etablert på fjell/oppfylte steinmasser. Yttervegger i tradisjonelt isolert bindingsverk tekket utvendig med stående trepanel. Boligens vinduer består av stort sett av to-lags isolerglassvinduer. Etasjeskille i trebjelkelag. Sadlet plassbygget takverk tekket med papp membran. Takrenner i lakkert stål.
Innvendige overflater består av parkett, laminat, teppe og fliser på gulvflater. Tapet og panel på veggflater. Malt takplater og panel i himlinger. Bad med fliser på vegg og gulvflater.
Pipe i murt teglstein tilkoblet 2 ildsteder.
Boligen inneholder kjøkken, stue, TV stue, 2 bad, gang og 2 soverom i 1.etasje. Vindfang, hall med trapp, soverom, vaskerom, toalettrom, boder og garasje i underetasje.
Oppgradering de senere år:
* Skiftet kjøkkeninnredning 2015 type KVIK
* Innsatt nytt røykerør i pipe og nye vedovn i stue
* Normalt oppgradert på innvendige overflater.
* Etablert varmepumpe i stue.
Se for øvrig beskrivelse i rapport.

Det er viktig å merke seg at bygningen er oppført i henhold til de byggeforskriftene/krav som gjaldt på søketidspunktet for oppføring av dette bygget. Det er ikke gitt opplysninger til takstmann om forhold vedrørende problemer med skadedyr, maur e.l. utover det som eventuelt er nevnt i denne rapporten. For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger, se under egne premisser, andre opplysninger og byggebeskrivelse. Det vil normalt alltid kunne registrere normale symptomer på avvik fra normal standard. Det meste som følge av normal slitasje og elde på bygningselementene.

Enebolig - Byggeår: 1974

UTVENDIG Gå til side

Taktekking består av papp tekke skiftet på 1995-2000 tallet.
Vurderingen er basert på visuell gjennomgang fra taket samt opplysning fra eier.
Det er ikke synlig skader eller åpenbart mangler på overflater.
Takpapp vurderes å fylle sin funksjon noen år fremover i tid.
Normal levetid på papptekke er 30 til 45 år avhengig av klimatiske forhold.
Nedløp fremstår som rette og tilsynelatende korrekt montert med tilfredsstillende bortledning av vann fra konstruksjonen. Det er ikke synlige tegn til lekkasjer, deformasjoner eller brudd på takrenner.
Takrenner, nedløp og beslag skiftet når taktekke er omlagt ca. 95-2000.
Pipe helbeslått.
Boligen fremstår med tradisjonell isolert bindingsverk med utvendig stående trekledning. Kledningen fremstår som jevnt vedlikeholdt med oljet overflate. Det er registrert normal vær slitasje, men ingen tydelige tegn til råte, deformasjoner eller større skader på de synlige flatene.
Detaljer rundt vinduer, hjørner og overganger fremstår som godt utført, med tilsynelatende tilfredsstillende tetting og avslutninger.
Det er ikke synlig sprekker, skjevheter eller indikasjoner på setningsskader i veggkonstruksjonen.
Sørvegg med synlig slitasje/uttørket panelbord.

Boligens takkonstruksjonen består av plassbygget takstoler med saltak. Undertak med rupanel/trevirke tekket med papp membran. Konstruksjonen er bygget med lufting ved yttervegger. Synlig luftespalte ved yttervegg. Inspisert fra loft ble ingen tegn til kondens eller fukt inntrengning fra taktekking ble registrert.
Adkomst til loft fra nedfellbart stige i himling.

Boligens vinduer består av 2-lags isolerglassvinduer med varierende alder fra 1974 og 1982. Vinduene med rammer og karmer i malt trevirke.
Eldre vinduer fra byggeår og 1982 fyller sin funksjon, men har fått en høy alder. TG 2 settes på grunn av alder (44-52 år). Utskiftninger er påregnelig.
Entredør i malt teak fra byggeår. Skyv og hevedør i stue med isolerglass fra byggeår. Rammer og karmer i malt trevirke. Dører fyller sin funksjon, men har fått en høy alder. Utskiftninger må beregnes.
Boligen har etablert romslig terrasse med adkomst fra stue og hage mot nord-vest. Gulvbord og bjelker i impregnert trevirke. Terrasse opphengt i vegg og bærende på pilarer med drager i front. Terrasse har delvis lav høyde og fundamentering er begrenset kontrollert. Ingen vesentlig avvik ble registrert på de deler som visuelt er synlig.
Utvendig trapper i impregnert trevirke. Trapp mangler stedvis rekkverk hvor høyde er over 50 cm til terreng.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater i boligen består av parkett, belegg, teppe og fliser på gulvflater. På vegger er det etablert tapet, panel og maltv strie. I himling er det takess plater og panel.
På bad er det etablert fliser på vegg og gulvflater. Boligen er normalt oppgradert på overflater de senere år.
Potensielle kjøpere bør selv vurdere nødvendige oppgraderinger på overflater. Alle flater fremstår i god stand med liten bruks slitasje
Etasjeskille mot grunn er utført med betongdekke. Det er registrert målt høydeforskjell i underetasje på ca. 15-20 mm på overflater. Det er ikke observert sprekker eller andre synlige skader i de tilgjengelige overflatene, men målt nivåforskjell indikerer avvik fra helt plant gulv.
Forholdet vurderes som et moderat avvik. Nivåforskjellen anses ikke som uvanlig for konstruksjon mot grunn.
Etasjeskille mellom kjeller og 1.etasje i tradisjonelt isolert trebjelkelag. Sponplater som bærende undergulv. Ingen vesentlig avvik ble registert ved bruk av laser.
Boligen er utstyrt med pipe i murt teglstein tilkoblet ildsted i stue og hall. Ildsteder fremstår som moderne og uten synlige skader.
Røykrør og gjennomføring i etasjeskille/himling fremstår som forskriftsmessig utført med dekkplater. Det er montert ubrennbare plater og fliser på gulv. Nytt innvendig røykrør innsatt i i røykeløp.
Det er ikke observert misfarging, sotutslag eller tegn til lekkasjer rundt pipe eller gjennomføringer. Piperør gjennom etasjeskille fremstår rett og uten synlige deformasjoner.
Det er ikke grunnlag for å vurdere pipe innvendig, trekkforhold eller godkjenning basert på visuell inspeksjon alene.
Pipe og ildsteder vurderes å være i tilfredsstillende teknisk stand.
Rom under terreng består av vindfang, hall med trapp, bad, vaskerom, soverom og boder. Det fleste flater består av fliser på gulvflater. Malt murflater vog panel på veggflater. Hulltagning foretatt i vegg under trapp. Trevirke med fuktskader etter fukt fra grunn.
Tiltak må beregnes i form av fjerning av fuktskadet trevirke.
Det fleste flater består av fritt eksponert murverk og faren for store

Beskrivelse av eiendommen

fuktskader vurderes som liten.
Registrert skader må sees i sammenheng med utvendig drenering.
Trapp mellom etasjer i lakkert trevirke. Rekkverk i lakkert trevirke.
Trapp fyller sin funksjon, men fremstår med merknad på manglende håndløper på vegg og lysåpninger mellom trinn og rekkverk.
Boligen har en kombinasjon av malte glatte finer innerdører. Dørene fremstår generelt med normal slitasje i henhold til alder og bruk.
Det er ikke registrert vesentlige skader på dørblad eller karmer, og funksjon ved åpning og lukking vurderes som tilfredsstillende.
Det er ikke observert avvik utover normal bruksslitasje.
Innvendige dører vurderes å fremstå til tilfredsstillende funksjon.

VÅTROM

Gå til side

Bad
Badet fremstår med fliser på vegg og gulvflater. Rommet er utstyrt med gulvmontert toalett og baderoms innredning med servant og dusjnisje med glassvegg. Ventilasjon består av ventil i himling.
Bad er fra byggeår, men har etablert ny dusj og innredning. TG 3 settes på grunn av alder (over 25 år).
Bad har våtsone mot yttervegg. Hulltagning er ikke mulig. Ved bruk av fuktindikator i våtsoner ble ingen unormale fuktverdier målt.

Bad 2
Bad 2 i tilbygget del fremstår med fliser på to vegger og gulvflater. To vegger etablert våtromsplater. Rommet er utstyrt med gulvmontert toalett og baderoms innredning med servant og dusjnisje med glassvegg. Ventilasjon består av el-ventil i vegg. Gulv er flatt med 20 mm fall i dusj sone.
Bad er fra 1982.
TG 3 settes på grunn av alder (over 25 år).
Ingen unormale fuktverdier ble målt i vegg eller i våtsoner ved bruk av fuktindikator.

Vaskerom
Vaskerom har etablert malt betonggulv. Halv vegg med fliser og malt strie på veggflater. Alle flater består av murflater bak overflater. Det er montert opplegg til vaskemaskin og skyllekar i stål.
Ventilasjon består av el-ventil i vegg. Gulv har fall til sluk.
Ingen unormale fuktverdier ble målt i våtsoner ved bruk av fuktindikator.

KJØKKEN

Gå til side

Kjøkkenet fremstår som moderne og funksjonelt med glatte fronter, laminat benkeplate og benkebeslag i kompositt type KVIK.
Innredningen virker generelt godt stand og nylig skiftet 2015.
Under kjøkkenbenk er rørføringer og avløp synlige. Installasjonene fremstår som funksjonelle, men det anbefales jevnlig kontroll for eventuelle lekkasjer, spesielt i koblinger og slanger til oppvaskmaskin. Det er ikke observert synlige tegn til lekkasje i fremlagt materiale.

Avtrekk over kokemuligheter ført ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Gå til side

Vannrør i kobber med plastkappe til baderom, vaskerom og kjøkken.
Plast avløpsrør. Inntaksledning i plast/PEL i vaskerom med stoppekran.
Det ble ikke påvist synlige negative avvik under befaringen, foruten normal slitasje.
TG er vanskelig å vurdere pga. manglende kunnskap og dårlige kontrollmuligheter, men henviser til levetidsbetraktninger.
Normal levetid for vannledning av PE/PEX er 25 til 75 år.
Normal levetid for vannledning av kobber er 25 til 75 år.
Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.
Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år.
Normal levetid for tappebatterier er 10 til 25 år.

Boligen har naturlig ventilasjon med tilluftsventiler plassert i oppholdsrom. Ventilene fremstår hensiktsmessig plassert for å sikre tilførsel av frisk luft og bidra til luftutskifting i boligen.
Naturlig ventilasjon er en tradisjonell løsning som kan fungere tilfredsstillende forutsatt at ventiler holdes åpne og det er tilstrekkelig luftbevegelse mellom rom, eksempelvis via luftespalter under dører.
Det gjøres oppmerksom på at slik ventilasjon er avhengig av temperaturforskjeller og vindforhold, og kan ha varierende effekt gjennom året.
Varmepumpe etablert 2015 i stue.
VV tank på 200 liter etablert i bod fra 2024.
Boligen har et sikringsskap med automatsikringer og hovedsikring med 63 ampere. Anlegget er utført med fordelingskurser som er merket i kursfortegnelse, og det fremstår som ryddig og oversiktlig ved visuell kontroll. Det er benyttet moderne vern.
Kursoversikten er tilgjengelig i skapdør og gir god oversikt over hvilke kurser som forsyner de ulike installasjonene, herunder kjøkken, oppvarming, våtrom og tekniske installasjoner. Dette vurderes som positivt med tanke på drift og vedlikehold.
Det er registrert at det er installert tilstrekkelig antall kurser for normal boligbruk, inkludert egne kurser til større forbrukere som komfyr, oppvaskmaskin og varmtvannsbereder.
Elektrisk anlegg fremstår som funksjonelt og hensiktsmessig oppbygget med 63A hovedsikring og moderne sikringsutstyr. Det anbefales som normalt å gjennomføre jevnlig kontroll av autorisert elektroinstallatør, samt verifisere dokumentasjon (samsvarserklæring) dersom dette ikke foreligger.
El-kontroll utført for noen år siden i følge selger.

TOMTEFORHOLD

Gå til side

Eiendommen er etablert på byggegrunn bestående av fjell, sprengstein og stedlige løsmasser. Terrenget rundt boligen fremstår som skrånende, med opparbeidede nivåforskjeller. Dette er en vanlig løsning i områder med kupert landskap og gir generelt gode stabile grunnforhold.
Byggegrunn vurderes som stabil, med fjell og sprengstein som gunstige fundamenteringsforhold. Det anbefales å opprettholde fall bort fra bygning og sørge for jevnlig vedlikehold av terreng og overflatevannshåndtering for å redusere fuktbelastning mot grunnmur.
Boligen har kun to vegger med tilfylte masser med innredet rom.
Obs på beskrevet fukt i hall/svikt i drenering. Beskrivelse fra selger vedrørende drenering:
I tillegg ble det gravet dreneringsrør gjennom hagen og ved innkjøring. Vi har gravd ned rund huset og brukte svart knotteplast inn mot veggen, først duk ,etterpå rør og til slutt pukk. Etter det har vi ikke hatt noe problemer med vann bakk eller rund huset. Ikke noe vann problemer i hagen eller på andre steder.

Det anbefales å sikre tilstrekkelig fall bort fra grunnmur på alle sider, samt jevnlig kontroll av terreng og overflater for å opprettholde god avrenning og redusere risiko for fuktpåvirkning.
Grunnmuren er oppført i Leca-blokker (lettklinkerblokker) og

Beskrivelse av eiendommen

fremstår utvendig pusset. Leca er et vanlig benyttet materiale som gir gode isolerende egenskaper, men er samtidig mer fuktsensitivt enn massiv betong dersom fuktsikring og drenering ikke fungerer tilfredsstillende.
Fundamenteringen er utført på byggegrunn bestående av fjell og sprengstein, som gir gode og stabile bæreforhold. Det er ikke registrert tegn til setninger eller bevegelser.
Grunnmur i Leca vurderes som normalt og funksjonelt utført, forutsatt at fuktsikring og drenering opprettholder sin funksjon. Det anbefales jevnlig kontroll av overflater, spesielt i overgangen mot terreng, da denne typen konstruksjon er avhengig av god fuktbeskyttelse over tid.
Det er observert at terrenget heller mot grunnmur fra deler av bygningskroppen mot øst, noe som er negativt med tanke på avrenning av overflatevann. Enkelte partier har vegetasjon og noe ujevnt terreng, som kan påvirke lokal drenering dersom det ikke vedlikeholdes.
Eier har utført tiltak og etablert fall fra grunnmur. Se egenerklæring.
Utvendige vann- og avløpsledninger er opplyst å være fra byggeår. Avløpsledninger er utført i plast, noe som er en vanlig og hensiktsmessig løsning med god levetid under normale forhold.
Vannrør av PEL/Plast.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon eller utført kontroll som bekrefter tilstand på ledningene utover visuell vurdering der dette er tilgjengelig. Slike installasjoner ligger hovedsakelig skjult i grunnen, og tilstand vurderes derfor i stor grad ut fra alder og funksjon.
Ledningene vurderes som tidsmessige i forhold til byggeår, og materialvalg anses som tilfredsstillende.

Ukjent tilstand på septik-tank.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET Gå til side

Boligen fremstår med grunnleggende HMS-tiltak som røykvarslere og brannslukningsutstyr, og det er ikke observert forhold som tilsier umiddelbar helsefare ved normal bruk.
Det er likevel registrert enkelte sikkerhetsmessige avvik. Innvendig rekkverk i trapp med store lysåpninger og manglede håndløper på vegg.
Det anbefales å montere håndløper langs vegg i trapp. Det anbefales også å gjennomføre radonmåling for å avklare nivåer i boligen. I tillegg bør det gjennomføres jevnlig kontroll av brannsikkerhetsutstyr for å opprettholde et forsvarlig sikkerhetsnivå.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Tegninger stemmer ikke med dagens bruk. Rom i 1.etasje stemmer ikke med plantegning.

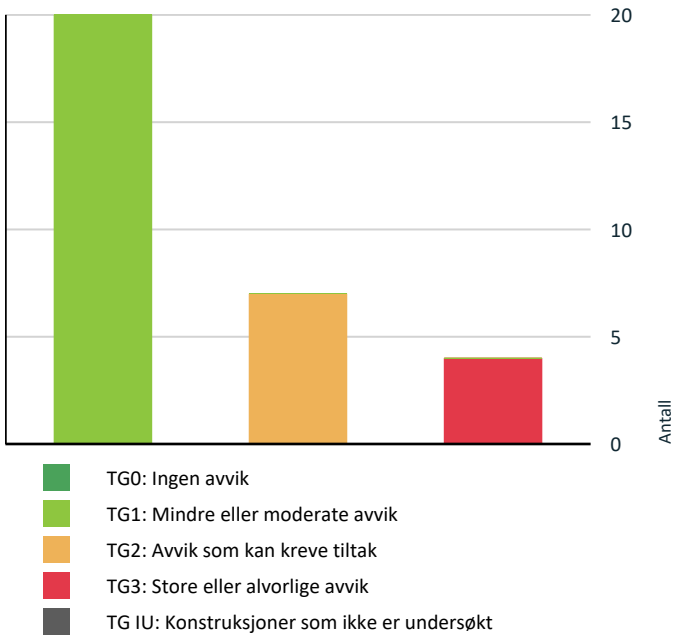
Anneks

• Det foreligger ikke tegninger

Tegninger ikke innhentet.

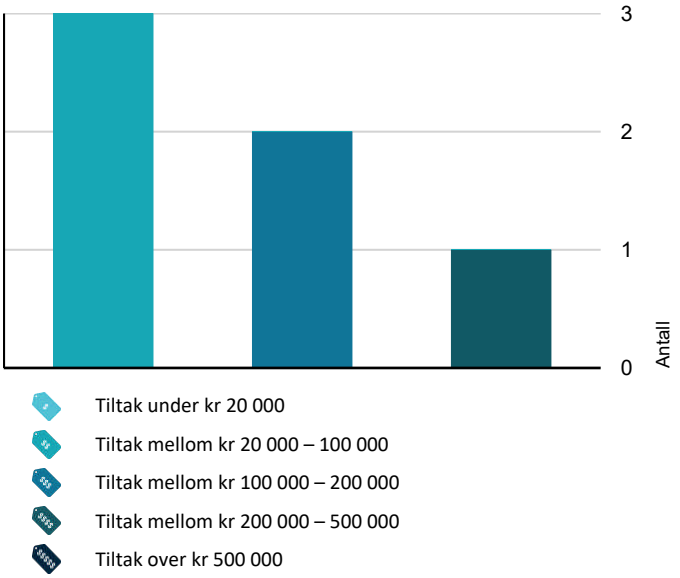
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad 2 > Generell	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1974

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

1982	Tilbygg	Tilbygget garasje og soverom med bad 1982.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekking består av papp tekke skiftet på 1995-2000 tallet. Vurderingen er basert på visuell gjennomgang fra taket samt opplysning fra eier.
Det er ikke synlig skader eller åpenbart mangler på overflater. Takpapp vurderes å fylle sin funksjon noen år fremover i tid.
Normal levetid på papptekke er 30 til 45 år avhengig av klimatiske forhold.

Årstall: 1995

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

TGT 2 på grunn av begrenset videre levetid.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Taktekke må beregnes omlagt innen 1-10 år.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Nedløp fremstår som rette og tilsynelatende korrekt montert med tilfredsstillende bortledning av vann fra konstruksjonen. Det er ikke synlige tegn til lekkasjer, deformasjoner eller brudd på takrenner.
Takrenner, nedløp og beslag skiftet når taktekke er omlagt ca. 95-2000.
Pipe helbeslått.

Årstall: 1995

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Takrenner og nedløp må beregnes skiftet når taktekke omlegges.



TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Boligen fremstår med tradisjonell isolert bindingsverk med utvendig stående trekledning. Kledningen fremstår som jevnt vedlikeholdt med oljet overflate. Det er registrert normal vær slitasje, men ingen tydelige tegn til råte, deformasjoner eller større skader på de synlige flatene.
Detaljer rundt vinduer, hjørner og overganger fremstår som godt utført, med tilsynelatende tilfredsstillende tetting og avslutninger. Det er ikke synlig sprekker, skjevheter eller indikasjoner på setningsskader i veggkonstruksjonen.
Sørvegg nylig behandlet med lin olje.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Boligens takkonstruksjonen består av plassbygget takstoler med saltak. Undertak med rupanel/trevirke tekket med papp membran.
Konstruksjonen er bygget med lufting ved yttervegger. Synlig luftespalte ved yttervegg. Inspisert fra loft ble ingen tegn til kondens eller fukt inntrengning fra taktekking ble registrert.
Adkomst til loft fra nedfellbart stige i himling.



Tilstandsrapport







TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Boligens vinduer består av 2-lags isolerglassvinduer med varierende alder fra 1974 og 1982. Vinduene med rammer og karmer i malt trevirke.
Eldre vinduer fra byggeår og 1982 fyller sin funksjon, men har fått en høy alder. TG 2 settes på grunn av alder (44-52 år). Utskiftninger er påregnelig.

Vurdering av avvik:

• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

TG 2 på grunn av alder vog påregnelig utskiftninger.

Konsekvens/tiltak

• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Stedvis utskiftninger må beregnes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 2 Dører

Beskrivelse

Entredør i malt teak fra byggeår. Skyv og hevedør i stue med isolerglass fra byggeår. Rammer og karmer i malt trevirke. Dører fyller sin funksjon, men har fått en høy alder. Utskiftninger må beregnes.

Vurdering av avvik:

• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

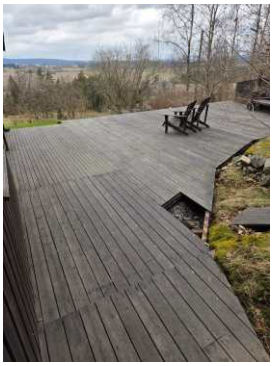
Konsekvens/tiltak

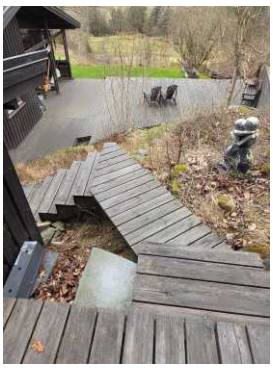
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Boligen har etablert romslig terrasse med adkomst fra stue og hage mot nord-vest. Gulvbord og bjelker i impregnert trevirke. Terrasse opphengt i vegg og bærende på pilarer med drager i front. Terrasse har delvis lav høyde og fundamentering er begrenset kontrollert.
Ingen vesentlig avvik ble registrert på de deler som visuelt er synlig.







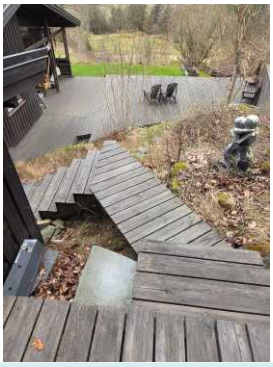
TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Utvendig trapper i impregnert trevirke. Trapp mangler stedvis rekkverk hvor høyde er over 50 cm til terreng.





INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendige overflater i boligen består av parkett, belegg, teppe og fliser på gulvflater. På vegger er det etablert tapet, panel og maltv strie. I himling er det takess plater og panel.
På bad er det etablert fliser på vegg og gulvflater. Boligen er normalt oppgradert på overflater de senere år.
Potensielle kjøpere bør selv vurdere nødvendige oppgraderinger på overflater. Alle flater fremstår i god stand med liten bruks slitasje

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskille mot grunn er utført med betongdekke. Det er registrert målt høydeforskjell i underetasje på ca. 15-20 mm på overflater. Det er ikke observert sprekker eller andre synlige skader i de tilgjengelige overflatene, men målt nivåforskjell indikerer avvik fra helt plant gulv. Forholdet vurderes som et moderat avvik. Nivåforskjellen anses ikke som uvanlig for konstruksjon mot grunn.
Etasjeskille mellom kjeller og 1.etasje i tradisjonelt isolert trebjelkelag. Sponplater som bærende undergulv. Ingen vesentlig avvik ble registert ved bruk av laser.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med pipe i murt teglstein tilkoblet ildsted i stue og hall. Ildsteder fremstår som moderne og uten synlige skader. Røykrør og gjennomføring i etasjeskille/himling fremstår som forskriftsmessig utført med dekkplater. Det er montert ubrennbare plater og fliser på gulv. Nytt innvendig røykrør innsatt i i røykeløp.
Det er ikke observert misfarging, sotutslag eller tegn til lekkasjer rundt pipe eller gjennomføringer. Piperør gjennom etasjeskille fremstår rett og uten synlige deformasjoner.
Det er ikke grunnlag for å vurdere pipe innvendig, trekkforhold eller godkjenning basert på visuell inspeksjon alene.
Pipe og ildsteder vurderes å være i tilfredsstillende teknisk stand.





TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Rom under terreng består av vindfang, hall med trapp, bad, vaskerom, soverom og boder. Det fleste flater består av fliser på gulvflater. Malt murflater vog panel på veggflater. Hulltagning foretatt i vegg under trapp. Trevirke med fuktskader etter fukt fra grunn.
Tiltak må beregnes i form av fjerning av fuktskadet trevirke.
Det fleste flater består av fritt eksponert murverk og faren for store fuktskader vurderes som liten.
Registrert skader må sees i sammenheng med utvendig drenering.

Vurdering av avvik:

• Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
• Det er i hulltaking påvist fukt-/råteskader.

Registrert fuktskade i utforret vegg i trevirke i hall.

Konsekvens/tiltak

• Lokal utbedring må utføres.

Tilstandsrapport

• Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt årsak og omfanget på eventuelle skader.

Vegg i hall må stripes for skadet trevirke. Utbedring av drenering/fuktsikring av vegg mot øst må beregnes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Trapp mellom etasjer i lakkert trevirke. Rekkverk i lakkert trevirke. Trapp fyller sin funksjon, men fremstår med merknad på manglende håndløper på vegg og lysåpninger mellom trinn og rekkverk.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Boligen har en kombinasjon av malte glatte finer innerdører. Dørene fremstår generelt med normal slitasje i henhold til alder og bruk. Det er ikke registrert vesentlige skader på dørblad eller karmer, og funksjon ved åpning og lukking vurderes som tilfredsstillende.
Det er ikke observert avvik utover normal bruksslitasje.
Innvendige dører vurderes å fremstå til tilfredsstillende funksjon.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Badet fremstår med fliser på vegg og gulvflater. Rommet er utstyrt med gulvmontert toalett og baderoms innredning med servant og dusjnisje med glassvegg. Ventilasjon består av ventil i himling.
Bad er fra byggeår, men har etablert ny dusj og innredning. TG 3 settes på grunn av alder (over 25 år).

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

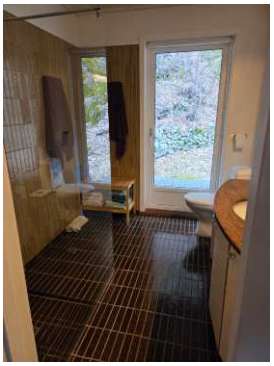
TG 3 settes på grunn av alder.

Konsekvens/tiltak

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Med tanke på alder fremstår bader med behov for oppgradering. Et utvidet bruk av dusjing på eksisterende flater vil kunne føre til fuktskader.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000





Sluk i dusjnisje.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Bad har våtsone mot yttervegg. Hulltagning er ikke mulig. Ved bruk av fuktindikator i våtsoner ble ingen unormale fuktverdier målt.

Tilstandsrapport



1.ETASJE > BAD 2

TG 3 Generell

Beskrivelse

Bad 2 i tilbygget del fremstår med fliser på to vegger og gulvflater. To vegger etablert våtromsplater. Rommet er utstyrt med gulvmontert toalett og baderoms innredning med servant og dusjnisje med glassvegg. Ventilasjon består av el-ventil i vegg. Gulv er flatt med 20 mm fall i dusj sone.
Bad er fra 1982.
TG 3 settes på grunn av alder (over 25 år).

Årstall: 1982 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

TG B3 settes på grunn av alder.

Konsekvens/tiltak

• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Med tanke på alder fremstår bader med behov for oppgradering. Et utvidet bruk av dusjing på eksisterende flater vil kunne føre til fuktskader.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



1.ETASJE > BAD 2

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Ingen unormale fuktverdier ble målt i vegg eller i våtsoner ved bruk av fuktindikator.

Årstall: 1982





KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerom har etablert malt betonggulv. Halv vegg med fliser og malt strie på veggflater. Alle flater består av murflater bak overflater. Det er montert opplegg til vaskemaskin og skyllekar i stål.
Ventilasjon består av el-ventil i vegg. Gulv har fall til sluk.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

TG 3 på grunn av alder.

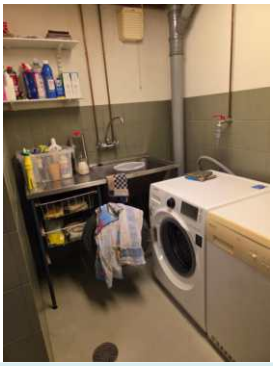
Konsekvens/tiltak

• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Vaskerom har kun etablert betong/murflater bad fliser/strie. faren for store fuktskader vurderes som liten. Vaskerom fyller sin funksjon, men TG 3 settes på grunn av alder (over 25 år).

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



KJELLER > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Ingen unormale fuktverdier ble målt i våtsoner ved bruk av fuktindikator.

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet fremstår som moderne og funksjonelt med glatte fronter, laminat benkeplate og benkebeslag i kompositt type KVIK. Innredningen virker generelt godt stand og nylig skiftet 2015.
Under kjøkkenbenk er rørføringer og avløp synlige. Installasjonene fremstår som funksjonelle, men det anbefales jevnlig kontroll for eventuelle lekkasjer, spesielt i koblinger og slanger til oppvaskmaskin.
Det er ikke observert synlige tegn til lekkasje i fremlagt materiale.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier



1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekk over kokemuligheter ført ut.

Årstall: 2015

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør i kobber med plastkappe til baderom, vaskerom og kjøkken. Plast avløpsrør. Inntaksledning i plast/PEL i vaskerom med stoppekran. Det ble ikke påvist synlige negative avvik under befaringen, foruten normal slitasje.
TG er vanskelig å vurdere pga. manglende kunnskap og dårlige kontrollmuligheter, men henviser til levetidsbetraktninger.
Normal levetid for vannledning av PE/PEX er 25 til 75 år.
Normal levetid for vannledning av kobber er 25 til 75 år.
Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.
Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år.
Normal levetid for tappebatterier er 10 til 25 år.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

TG 2 på grunn av alder.

Konsekvens/tiltak

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Utskiftninger av røranlegg må beregnes når våtrom oppgraderes.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon med tilluftsventiler plassert i oppholdsrom. Ventilene fremstår hensiktsmessig plassert for å sikre tilførsel av frisk luft og bidra til luftutskifting i boligen.
Naturlig ventilasjon er en tradisjonell løsning som kan fungere tilfredsstillende forutsatt at ventiler holdes åpne og det er tilstrekkelig luftbevegelse mellom rom, eksempelvis via luftespalter under dører.
Det gjøres oppmerksom på at slik ventilasjon er avhengig av temperaturforskjeller og vindforhold, og kan ha varierende effekt gjennom året.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Varmepumpe etablert 2015 i stue.

Årstall: 2015

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

VV tank på 200 liter etablert i bod fra 2024.

Årstall: 2024 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport



Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Beskrivelse

Boligen har et sikringsskap med automatsikringer og hovedsikring med 63 ampere. Anlegget er utført med fordelingskurser som er merket i kursfortegnelse, og det fremstår som ryddig og oversiktlig ved visuell kontroll. Det er benyttet moderne vern.
Kursoversikten er tilgjengelig i skapdør og gir god oversikt over hvilke kurser som forsyner de ulike installasjonene, herunder kjøkken, oppvarming, våtrom og tekniske installasjoner. Dette vurderes som positivt med tanke på drift og vedlikehold.
Det er registrert at det er installert tilstrekkelig antall kurser for normal boligbruk, inkludert egne kurser til større forbrukere som komfyr, oppvaskmaskin og varmtvannsbereder.
Elektrisk anlegg fremstår som funksjonelt og hensiktsmessig oppbygget med 63A hovedsikring og moderne sikringsutstyr. Det anbefales som normalt å gjennomføre jevnlig kontroll av autorisert elektroinstallatør, samt verifisere dokumentasjon (samsvarserklæring) dersom dette ikke foreligger.
El-kontroll utført for noen år siden i følge selger.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Andebu elektro AS har bygd en ny sikringsskap med flere kurser i 2012 eller 2013

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ukjent

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

Generell kommentar

Tiltak må beregnes når våtrom oppgraderes.



TOMTEFORHOLD

Tilstandsrapport

Byggegrunn

Beskrivelse

Eiendommen er etablert på byggegrunn bestående av fjell, sprengstein og stedlige løsmasser. Terrenget rundt boligen fremstår som skrånende, med opparbeidede nivåforskjeller. Dette er en vanlig løsning i områder med kupert landskap og gir generelt gode stabile grunnforhold.
Byggegrunn vurderes som stabil, med fjell og sprengstein som gunstige fundamenteringsforhold. Det anbefales å opprettholde fall bort fra bygning og sørge for jevnlig vedlikehold av terreng og overflatevannshåndtering for å redusere fuktbelastning mot grunnmur.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Boligen har kun to vegger med tilfylte masser med innredet rom. Obs på beskrevet fukt i hall/svikt i drenering. Beskrivelse fra selger vedrørende drenering:
I tillegg ble det gravet dreneringsrør gjennom hagen og ved innkjøring. Vi har gravd ned rund huset og brukte svart knotteplast inn mot veggen, først duk ,etterpå rør og til slutt pukk. Etter det har vi ikke hatt noe problemer med vann bakk eller rund huset. Ikke noe vann problemer i hagen eller på andre steder.

Det anbefales å sikre tilstrekkelig fall bort fra grunnmur på alle sider, samt jevnlig kontroll av terreng og overflater for å opprettholde god avrenning og redusere risiko for fuktpåvirkning.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er oppført i Leca-blokker (lettklinkerblokker) og fremstår utvendig pusset. Leca er et vanlig benyttet materiale som gir gode isolerende egenskaper, men er samtidig mer fuktsensitivt enn massiv betong dersom fuktsikring og drenering ikke fungerer tilfredsstillende.
Fundamenteringen er utført på byggegrunn bestående av fjell og sprengstein, som gir gode og stabile bæreforhold. Det er ikke registrert tegn til setninger eller bevegelser.
Grunnmur i Leca vurderes som normalt og funksjonelt utført, forutsatt at fuktsikring og drenering opprettholder sin funksjon. Det anbefales jevnlig kontroll av overflater, spesielt i overgangen mot terreng, da denne typen konstruksjon er avhengig av god fuktbeskyttelse over tid.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Det er observert at terrenget heller mot grunnmur fra deler av bygningskroppen mot øst, noe som er negativt med tanke på avrenning av overflatevann. Enkelte partier har vegetasjon og noe ujevnt terreng, som kan påvirke lokal drenering dersom det ikke vedlikeholdes.
Eier har utført tiltak og etablert fall fra grunnmur. Se egenerklæring.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas terrengjusteringer.

Terreng må justeres mot øst.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige vann- og avløpsledninger er opplyst å være fra byggeår.
Avløpsledninger er utført i plast, noe som er en vanlig og hensiktsmessig løsning med god levetid under normale forhold. Vannrør av PEL/Plast.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon eller utført kontroll som bekrefter tilstand på ledningene utover visuell vurdering der dette er tilgjengelig. Slike installasjoner ligger hovedsakelig skjult i grunnen, og tilstand vurderes derfor i stor grad ut fra alder og funksjon.
Ledningene vurderes som tidsmessige i forhold til byggeår, og materialvalg anses som tilfredsstillende.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

TG 2 på grunn av alder.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.



TG 1 Septiktank

Beskrivelse

Ukjent tilstand på septik-tank.

Årstall: 1974

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Tilstandsrapport

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Boligen fremstår med grunnleggende HMS-tiltak som røykvarslere og brannslukningsutstyr, og det er ikke observert forhold som tilsier umiddelbar helsefare ved normal bruk.
Det er likevel registrert enkelte sikkerhetsmessige avvik. Innvendig rekkverk i trapp med store lysåpninger og manglede håndløper på vegg. Det anbefales å montere håndløper langs vegg i trapp. Det anbefales også å gjennomføre radonmåling for å avklare nivåer i boligen. I tillegg bør det gjennomføres jevnlig kontroll av brannsikkerhetsutstyr for å opprettholde et forsvarlig sikkerhetsnivå.

Bygninger på eiendommen

Anneks



Anvendelse

Byggeår
1990

Kommentar

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Frittstående anneks er etablert med pilarer til grunn. Yttervegger i isolert bindingsverk tekket med stående trepanel. Sadlet takverk tekket med shingel. Takrenner i lakkert stål.
Innvendige overflater består av belegg på gulvflater. Panel på vegg og himlingsflater. Vinduer består av to-lags isolerglass vinduer fra byggeår. Rammer og karmer i trevirke. Innlagt strøm.
Utvendig etablert trapper og terrasse i impregnert trevrike.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

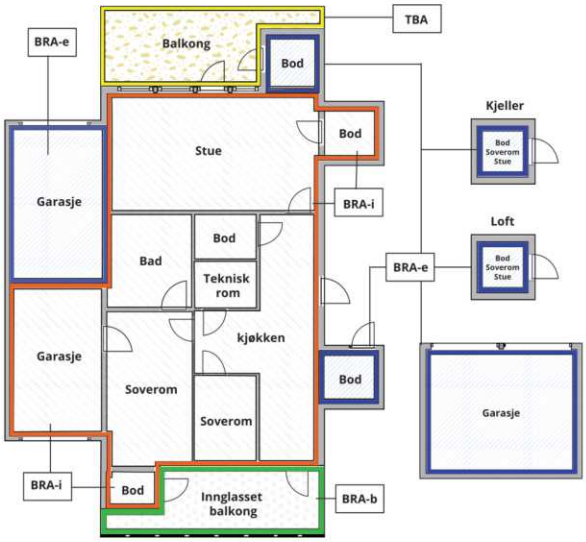
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.Etasje	150			150	90
Kjeller	52	23		75	
SUM	**202**	**23**			**90**
SUM BRA	**225**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Kjøkken, stue, tv-stue, bad, gang, soverom, soverom 2, bad 2		
Kjeller	Vindfang, hall m/trapp, vaskerom, soverom, bod, bod 2, bod 3	Garasje	

Kommentar

Utvendig areal på terrasser er ett ca. areal. Mindre avvik kan forekomme.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Tegninger stemmer ikke med dagens bruk. Rom i 1.etasje stemmer ikke med plantegning.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Anneks

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.Etasje	23			23	20
SUM	**23**				**20**
SUM BRA	**23**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Stue, soverom, gang		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Tegninger ikke innhentet.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.4.2026	Jan T. Eriksrød	Takstingeniør
	Maria Susanna Bernadette Johanna Joosten Gastel Martinius F Van	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4003 SKIEN	107	2		0	677.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Grønnerødvegen 196 A

Hjemmelshaver

Joosten Maria Susanna Bernadette Johanna,
Gastel Martinus Franciscus Van

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beskrevne eiendom er beliggende på Grønnerød i Skien kommune. Nærområdet er bestående av frittliggende eneboliger med spredt bebyggelse og landbrukseiendommer. Flott utsikt over Gjerpendalen med gode solforhold.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via septiktank, med overløp til grøft e.l.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til bolig i kommuneplanen.

Om tomten

Skrånende tomt bebygget med beskrevet enebolig og frittliggende anneks. Gruset adkomstvei og gårdsplass. Mindre opparbeidet grøntareal med plen. Tomten har etablert terrasser i med gangveier og trapper i impregnert trevirke.

Tinglyste/andre forhold

Ikke vurdert.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Eier			Gjennomgått		Nei
Infoland.no			Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift			Gjennomgått		Nei
Situasjonskart			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.05.2026	
2	05.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Telemark Takst og Byggvurdering AS
Nordheimvegen 30
3714 SKIEN

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

Tilstandsrapportens avgrensninger

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/UV1368

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 04.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Telemark avd. Skien	Oppdragsnr.	201260014
Addresse	Grønnerødvegen 196A		
Postnr.	3719	Sted	SKIEN
Selgers navn	Maria Susanna B J Joosten		
Selgers navn	Gastel Martinus F Van		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2012

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

14 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

DNB

Polise/avtalenr.:

26157746/10

Våtrom

Initialer selger:
M S
G M

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☑ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Faglært har kontrollert alt som har å gjøre med kraner.

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

boligeier har byttet ut dusj kabin og fjernet ett gammelt bad. Byttet vinduet til dør. Også fjernet kran

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar

Det er såpass lenge siden at jeg ikke husker mer hvem som utførte arbeidet.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☑ Nei ☐ Ja

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem og når?

En rørlegger. I gamle dagen var det mulig å få vann som kom fra en bekk eller bron. Alt ble kontrollert og avsluttet.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?

Det var ikke avvik

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Vi har septik

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Vi bestilte pipe renovasjon. Og vi installerte en vifte på takket til bedre trekk . i Tillegg i huset ett rør for natur trekk

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☑ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Huseier har byggd terrasser. Og byttet om ett vindu til dør i baderommet.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Vi har gjort det selv

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Ser også takstrapporten. Det er en del under trappa hvor det er litt fuktig. Sirka 2.10 meter i bredde

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☑ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Huseier gravd ned og har brukt plast rør, membran og puk

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Vi har gjort det selv

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært ☑ Ja, kun av ufaglært

og
ufaglært

Beskriv hva som er utført av ufaglært

Forrige eier har bygt huset selv. Han var byggmester. Etter en samtale med ham ble det forsterket på loftet med en bjelk. Grunnen var at vi endret kjøkken . Vi tok bort en dør og vegg og åpnet ett liten del mellom kjøkken og stua.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Vi har gjort det selv

Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

vi fikk en ny elektrisk skap med flere kurser. Det ble installert ladestasjon for el. bil

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Andebu elektro as elektriske skap

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Det kommunale el. tilsynet

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Det var ikke noe avvik

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Vi kjøpte varmepumpe

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

IVT Skien BB elektroservice as

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

IVT Skien BB elektroservice as Det husker jeg ikke akkurat. Men ikke så lenge siden. Ett eller to år.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Det var ikke noe avvik

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?:

Huseier har bygt vedhuset og terras

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?:

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Ja som jeg skrev allerede: ett vindu ble byttet til dør.

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

33. . Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

litt svart sopp under trappa

34. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

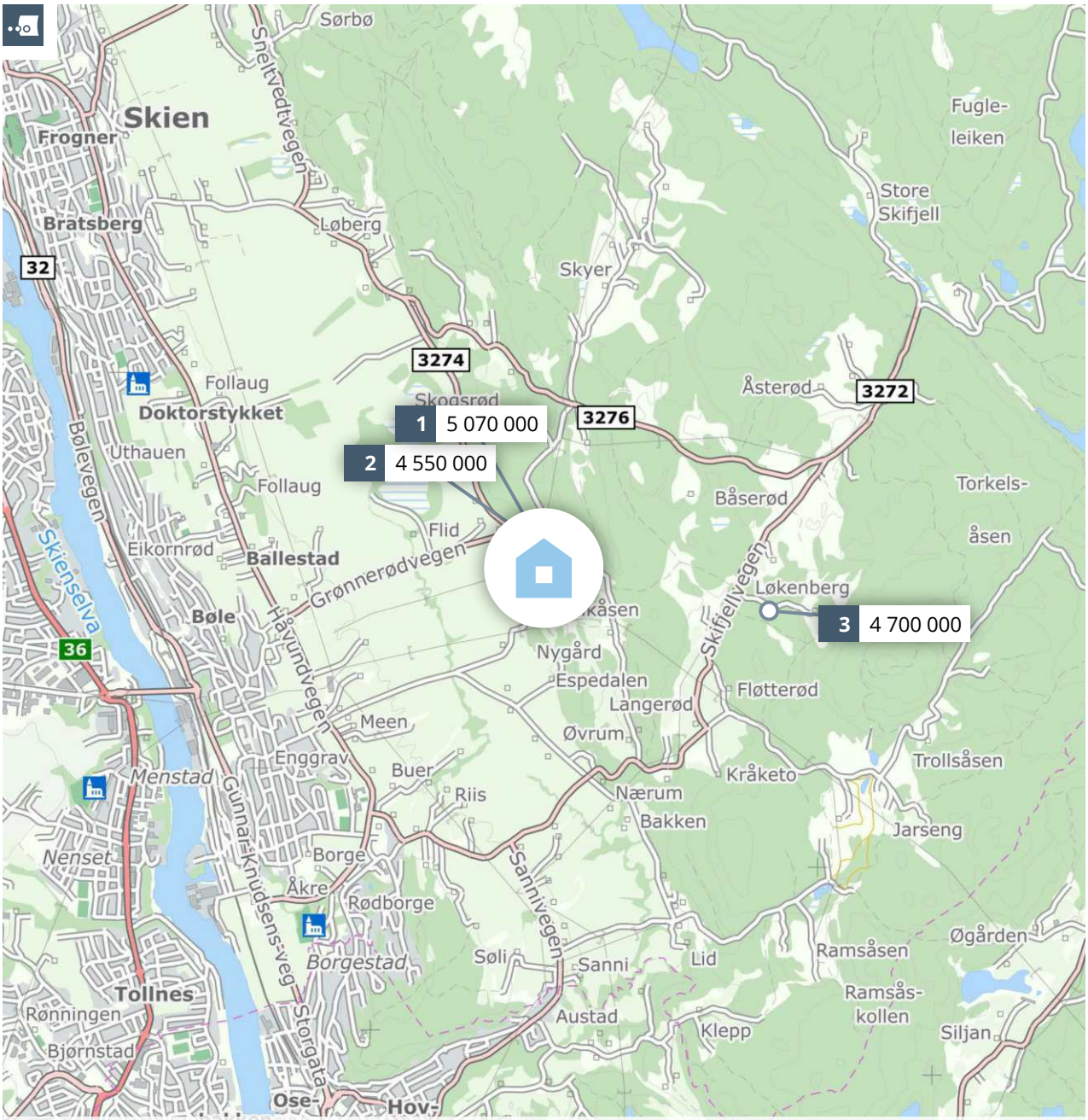
Dato 04.05.2026

Signert av *Maria Susanna B J Joosten*

Signert av *Gastel Martinus F Van*

Initialer selger:
M S
G M

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



Meglers verdivurdering

GRØNNERØDVEGEN 196 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Privatmegleren Telemark AS den 06.05.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Robin Stenbro.

En tjeneste fra
Eiendomsverdi AS

Grønnerødvegen 196 A, 3719 SKIEN

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1974

GNR 107 BNR 2 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 4003 SKIEN GRUNNKRETS RUSTAN

Verdivurdert til

4 800 000

-	4 800 000	23 762
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	202 m²	23 m²	- m²	90 m²	- m²	- m²
Tomt						678 m²
Byggeår						1974

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	2

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Grønnerødvegen 213 151 m² 1950 1 071 m² 3 sov	19.10.2021	3 990 000	**5 070 000**	0	5 070 000	**33 576**
2 Grønnerødvegen 205 187 m² 1968 3 545 m² 4 sov	21.08.2020	3 950 000	**4 550 000**	0	4 550 000	**24 332**
3 Skifjellvegen 104 155 m² 1979 968 m² 5 sov	30.03.2022	3 690 000	**4 700 000**	0	4 700 000	**30 323**

Eiendommen ligger i idylliske og landlige omgivelser med flott utsikt ut over Gjerpensdalen ca 10 minutter fra både Skien og Porsgrunn. Eiendommen ligger rolig til i et mindre boligstrøk hvor det er gode oppvekstsvilkår for barnefamilier, og du har en stor naturtomt hvor som du kan boltre deg på. Det er også kort vei til flotte turområder, sommer som vinter. Videre er det kort vei til fine badeplasser både ved fjorden og ferskvann, og på vinterstid kjøres det opp skiløyper i nærheten.

Boligen inneholder stue, kjøkken, tv-stue, gang, 2 bad og 2 soverom i hovedetasjen. Sokkeletasjen inneholder vindfang, hall, soverom, vaskerom og 3 bodrom.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
13.06.2012	15.08.2012	04.10.2012	2 490 000	2 335 000	0	2 335 000	1

1 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret.

Eneboliger til salgs i 3719 SKIEN nå

1
eneboliger til salgs

9.2M
8.9M
8 650 000 Prisantydning i snitt
8.3M
8.0M

Annonsene har i snitt ligget ute i
40
dager

Eneboliger solgt i 3719 SKIEN siste 12 mnd

12
eneboliger solgt

3.6M
3 469 000 Prisantydning i snitt
3 415 000 Salgspris i snitt
3.3M

Solgt i snitt i løpet av
35
dager

for 1.5% under prisantydning

Analyse m²-priser

24 223 Grunnkrets i snitt siste 12 mnd

23 795 SKIEN kommune i snitt siste 12 mnd

23 762 Grønnerødvegen 196 A
Totalpris 4 800 000

enova

Energiattest



Adresse **Grønnerødvegen 196A, 3719 SKIEN**	
Dato for energimerking **05.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-290927**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **164666778**
Gårdsnummer **107**	Bruksnummer **2**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1974**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **202,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **202,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **211,37 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **225,05 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **45 459 kWh**



Grønnerødvegen 196A, 3719 SKIEN

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Grønnerødvegen 196A, 3719 SKIEN

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 2: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 3: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Brukertiltak

Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 7: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 11: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 12: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 13: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 14: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 16: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 17: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 18: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 107, Bruksnr 2	**Kommune:**	4003	Skien
Adresse:				
Veiadresse:	Grønnerødvegen 196 A, gatenr 34800 3719 Skien	**Grunnkrets:**	1811	Rustan
		Valgkrets:	4	Gjerpen
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	5100601	Gjerpen

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:	Knatten	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	28.10.1959	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	677,8 kvm	**Skyld:**	0,01		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	4003/107/2	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	4003/107/2	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Annen forretningstype	Forretning:	23.02.2010	Berørt	4003/107/1	0,0
	Matrikkelført:	23.02.2010	Berørt	4003/107/2	0,0
			Berørt	4003/107/3	0,0
			Berørt	4003/109/3	0,0
			Berørt	4003/109/10	0,0
Annen forretningstype	Forretning:	23.02.2010	Berørt	4003/107/1	0,0
	Matrikkelført:	23.02.2010	Berørt	4003/107/2	0,0
			Berørt	4003/107/3	0,0
			Berørt	4003/109/3	0,0
			Berørt	4003/109/10	0,0
Annen forretningstype	Forretning:	23.02.2010	Berørt	4003/107/1	0,0
	Matrikkelført:	23.02.2010	Berørt	4003/107/2	0,0
			Berørt	4003/107/3	0,0
			Berørt	4003/109/10	0,0
Annen forretningstype	Forretning:	23.02.2010	Berørt	4003/107/2	0,0
	Matrikkelført:	23.02.2010	Berørt	4003/107/3	0,0
Annen forretningstype	Forretning:	20.10.2009	Berørt	4003/107/1	0,0
	Matrikkelført:	20.10.2009	Berørt	4003/107/2	0,0
			Berørt	4003/107/3	0,0
			Berørt	4003/109/3	0,0
			Berørt	4003/109/10	0,0
Skylddeling	Forretning:	28.10.1959	Avgiver	4003/107/1	-677,0
	Matrikkelført:		Mottaker	4003/107/2	677,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 2: Enebolig (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Grønnerødvegen 196 A	Bolig	154,0				

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	228,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	228,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	164666778			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
U01		76,0		76,0			
H01	1	152,0		152,0			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	20,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	20,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	164666786			Antall etasjer:	1

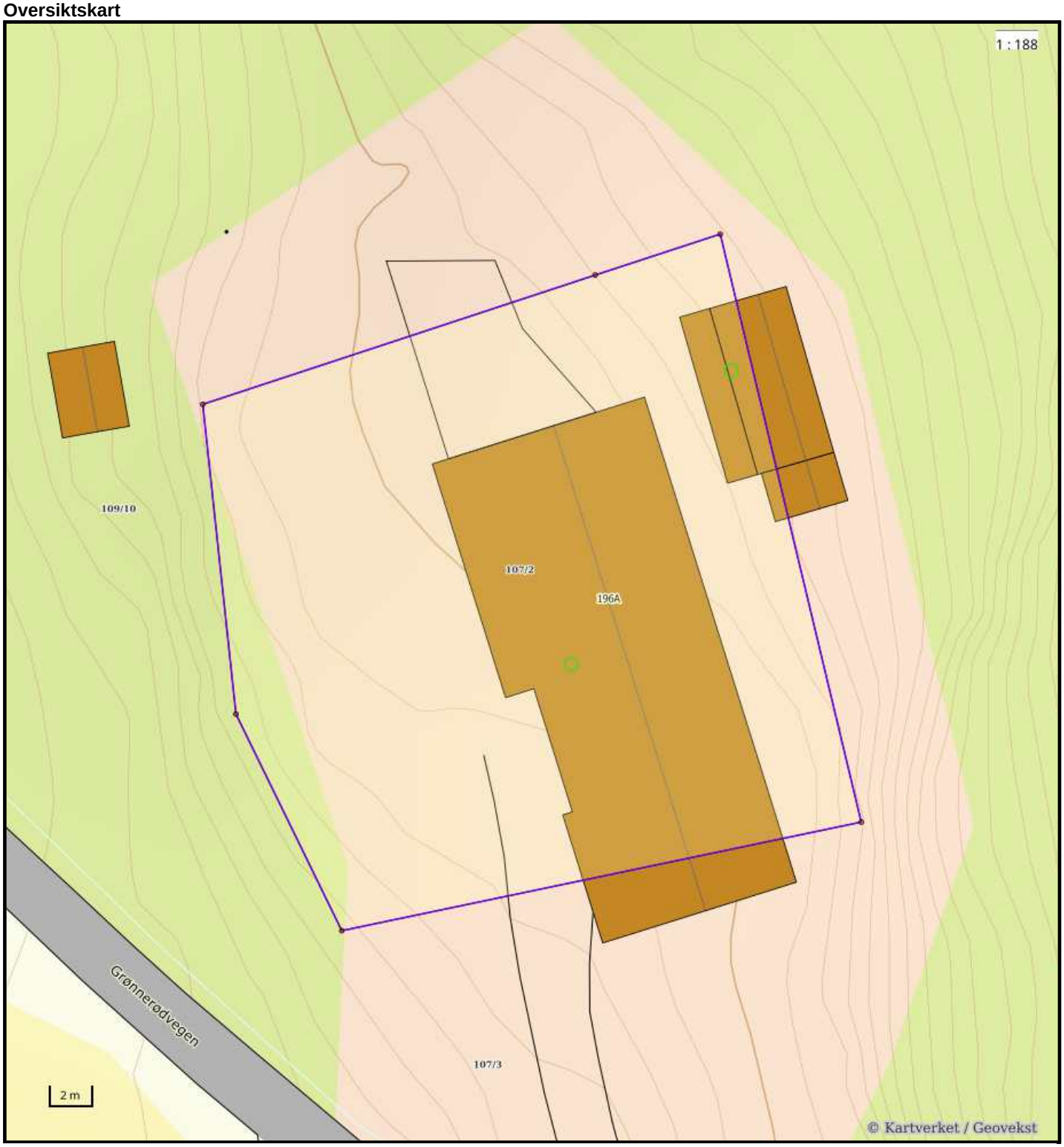
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H01			20,0	20,0			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



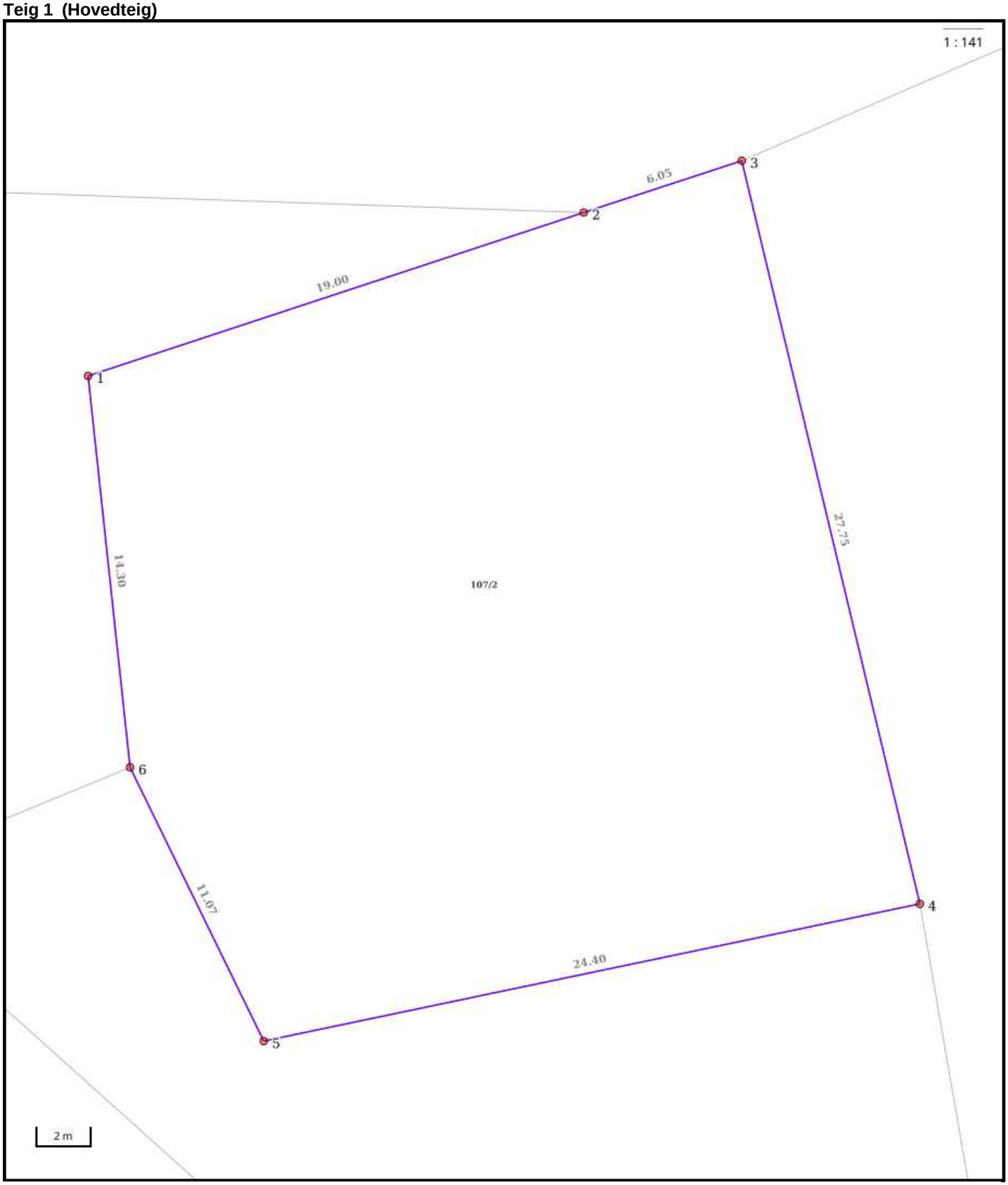
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 677,80m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 560 752,35	538 979,04	19,00m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 560 759,88	538 996,48	6,05m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 560 762,27	539 002,04	27,75m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 560 735,98	539 010,92	24,40m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 560 728,87	538 987,58	11,07m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 560 738,33	538 981,84	14,30m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

([1]) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Skien kommune: Grunneiendom 4003-107/3

Eiendomsverdi®
Utskriftsdato: 05.05.2026 12:47

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	KNATTEN II	Beregnet areal	590.5
Etablert dato	11.04.1973	Historisk oppgitt areal	591
Oppdatert dato	23.09.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

☑ Tinglyst	☐ Del i samla fast eiendom	☐ Grunnforurensning	☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv	
☑ Bestående	☐ Under sammenslåing	☐ Kulturminne		
☐ Seksjonert	☐ Klage er anmerket	☐ Ikke fullført oppmålingsforr.	Frist fullføring:	
☐ Har fester	☐ Jordskifte er krevd	☐ Mangel ved matrikkelføringskrav	Frist retting:	

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	107/3
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	107/3
Forretning over eksist. matrikkelenhet Annen forretningstype	23.02.2010 23.02.2010			107/1, 107/2, 107/3, 109/3, 109/10
Forretning over eksist. matrikkelenhet Annen forretningstype	23.02.2010 23.02.2010			107/1, 107/2, 107/3, 109/3, 109/10
Forretning over eksist. matrikkelenhet Annen forretningstype	23.02.2010 23.02.2010			107/1, 107/2, 107/3, 109/10
Forretning over eksist. matrikkelenhet Annen forretningstype	23.02.2010 23.02.2010			107/2, 107/3
Forretning over eksist. matrikkelenhet Annen forretningstype	20.10.2009 20.10.2009			107/1, 107/2, 107/3, 109/3, 109/10
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	11.04.1975	70-9		107/1 (-591), 107/3 (591)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6560723.32	538994.14		Ja	590.5	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
GASTEL MARTINUS FRANCISCUS VAN F091058*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	GRØNNERØDVEGEN 196A 3719 SKIEN	Bosatt (B)
JOOSTEN MARIA SUSANNA BERNADETTE JOHANNA F110258*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	GRØNNERØDVEGEN 196A 3719 SKIEN	Bosatt (B)

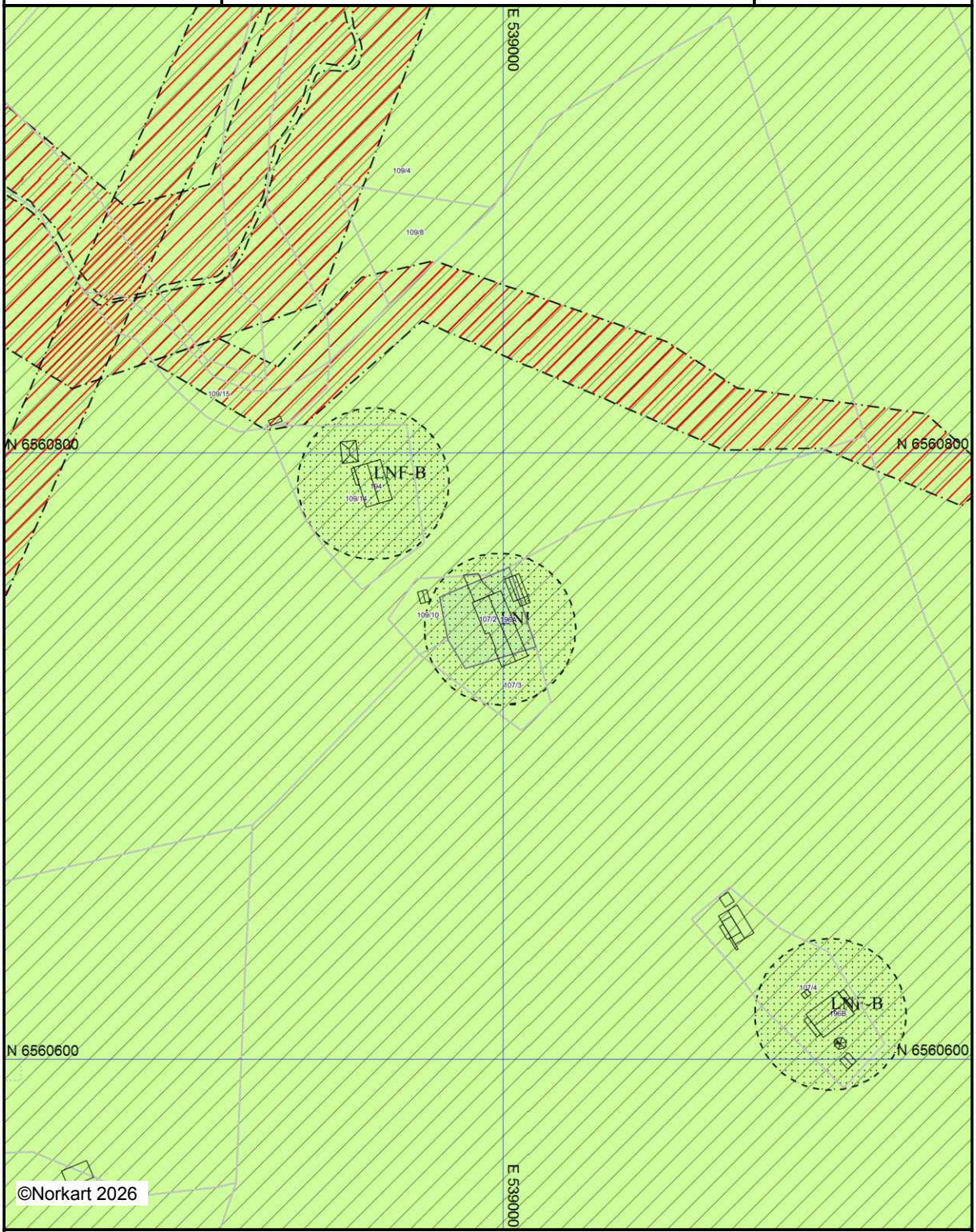
Skien kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 107/2
Adresse: Grønnerødvegen 196A
Utskriftsdato: 29.04.2026
Målestokk: 1:2000

N

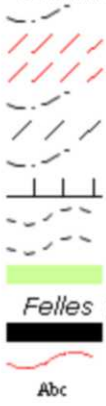
UTM-32



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet.
Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 200



Faresone grense
Faresone - Flomfare
Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper
Angitthensyngrense
Angitthensynsone - Hensyn landskap
Båndleggінggrense
Båndlegging etter andre lover - eksisterende
Bestemmelseområde
Bestemmelsegrense
LNFR-areal - eksisterende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

Planområde
Turveg/turdrag - framtidig
Abc Påskrift områdenavn

Skien kommune
Adresse: Postboks 158, 3701 Skien
Telefon: 35581148

Utskriftsdato: 29.04.2026

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Skien kommune

Kommunenr.	4003	**Gårdsnr.**	107	**Bruksnr.**	2	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Grønnerødvegen 196A, 3719 SKIEN								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Plantyper med treff

- Kommuneplaner

Plantyper uten treff

- Kommuneplaner under arbeid
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud
- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

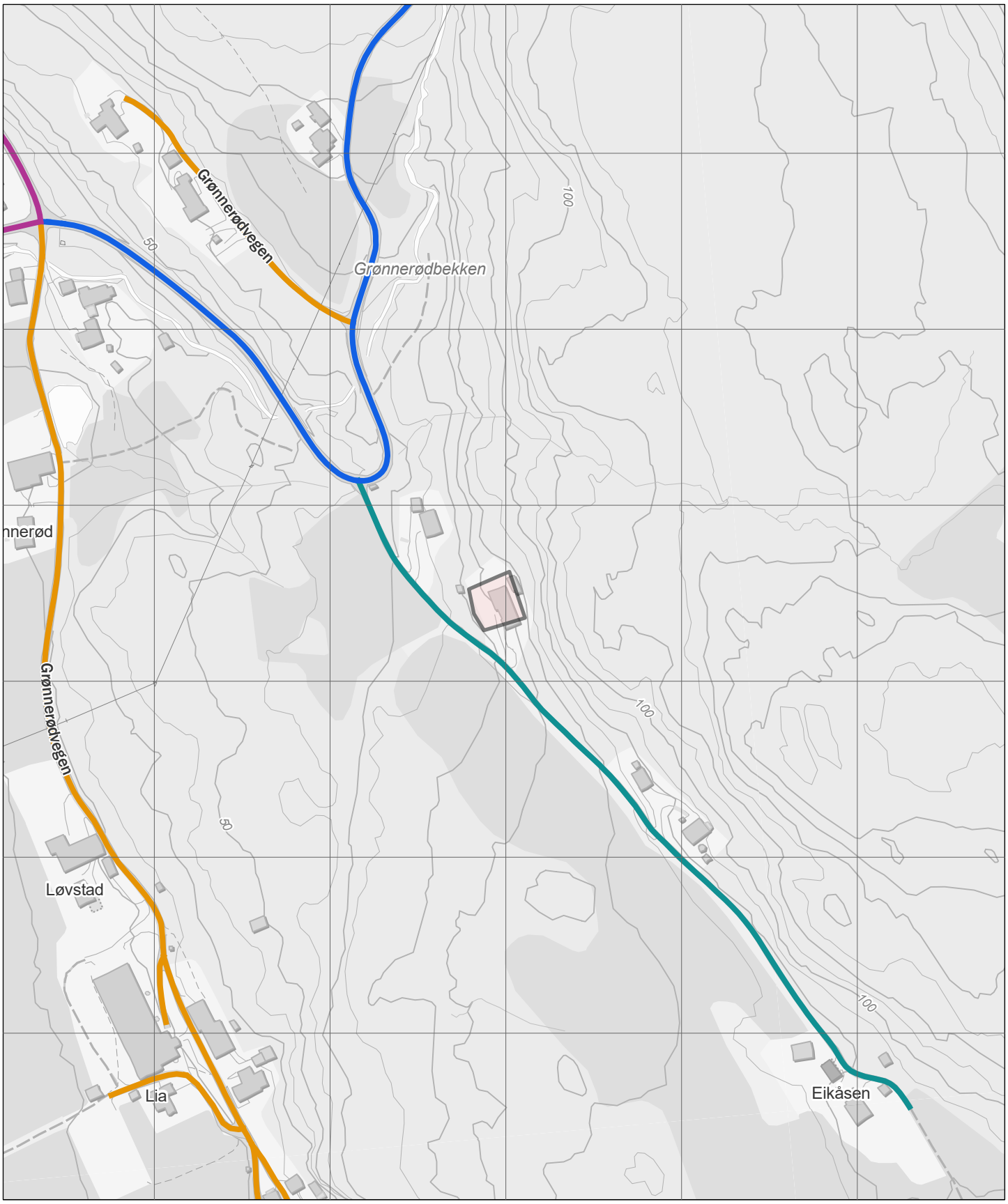
Id	2021007
Navn	Kommuneplanens arealdel
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	14.11.2024
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4003/dokumenter/546/Bestemmelser%20og%20retningslinjer%20datert%2009.10.24%20(1).pdf
Delarealer	**Delareal** 678 m^2 **KPAngittHensyn** Hensyn landskap **KPHensynsonenavn** H550_1
	Delareal 678 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** LNF-B **KPBestemmelseHjemmel** spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse
	Delareal 678 m^2 **Arealbruk** LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende

ambita

Vegstatuskart

Kommune: Skien
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 107/2/0/0
Adresse: Grønnerødvegen 196A, 3719 SKIEN

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 29/04/2026



Europaveg
Riksveg
Fylkesveg
Kommunal veg
Privat veg
Gang- og sykkelveg
Tunnel, Europaveg
Tunnel, riksveg
Tunnel, fylkesveg
Tunnel, kommunal veg
Tunnel, privat veg
Annet gangareal
Bilferje
Skogsbilveg
Annet

Skien kommune

Postadresse: Henrik Ibsens gate 2, 3724 Skien

Telefon: 35 58 10 00

E-post: servicesenteret@skien.kommune.no

Utskriftsdato: 04.05.2026

Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr.	4003	**Gårdsnr.**	107	**Bruksnr.**	2	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Grønnerødvegen 196A, 3719 SKIEN								

Informasjon om ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

	Ja	**Nei**
Foreligger ferdigattest:	☒	☐
Foreligger midlertidig brukstillatelse:	☐	☐
Kommentarer:	Ferdigattest på tilbygg-ombygging	

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

SCHWEIGAARDS GT. 12 - SENTRALBORD 21507 - BOKS 77 - 3701 SKIEN

SKIEN KOMMUNE
BYGNINGSVESENET

FERDIGATTEST

AARA/wu

ANSVARSHAVENDE

Arne Dallestad
Entreprenørforretning
Storgt. 112
3900 PORSGRUNN

BYGGEMELDING

Eiendom

Matr.nr. Gnr. 107 Br.nr. 2

Eier Arnold Toft

Godkjent 6/12-72

SONE
Gjerpen

ARB.ART
Ombygging/tilbygg

Byggearbeidet er utført i samsvar med godkjente tegninger og under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende besiktigelse ble det ikke funnet noe lovstridig.

Det bekreftes at det gamle huset er revet helt ned til grunnmuren.

Kopi: Bykassereren i Skien.
" m/stemplet tegning:
Herr Arnolf Toft
Grønnerød
3700 SKIEN

Avgiftsfritt.

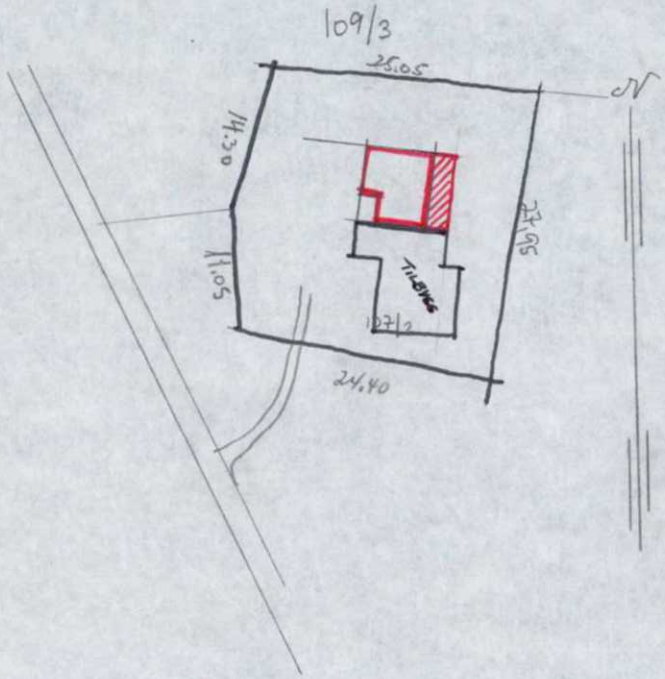
Skien, den 4. februar 1977

Arnt Reppesgård
Byggningssjef

/ Aage R. Andresen

NB! Det gjøres oppmerksom på at bygningslovens § 93 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller - for eldre bygnings vedk. - i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

115872 126972
140372
233072



Teekening en uitsluit
28/10 - 1959 aan
belanghebbende.
667.- m²

Kartverket

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00235674	05.05.2026	201260014

Ident
1972/402073/101

Har du mottatt feil dokument?
Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Lurer du på hvorfor opplysninger i dokumentet er blitt sladdet?
Den som mottar et dokument hvor opplysninger er sladdet, kan innen 3 uker be om en nærmere begrunnelse for sladdingen, jf. offentlighetsloven § 31 andre ledd.

Dersom du ønsker å klage på at opplysninger er sladdet, kan dette påklages i henhold til offentlighetsloven § 32 innen 3 uker fra dokumentet er mottatt. Klagen sendes til Kartverket.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?
Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post
post@kartverket.no

Telefon
32 11 80 00

Besøksadresse
Kartverksveien 21,
3511 Hønefoss

Postadresse
Postboks 600 Sentrum,
3507 Hønefoss

Kartverket

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00235673	05.05.2026	201260014

Ident
1959/400979/101

Har du mottatt feil dokument?
Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Lurer du på hvorfor opplysninger i dokumentet er blitt sladdet?
Den som mottar et dokument hvor opplysninger er sladdet, kan innen 3 uker be om en nærmere begrunnelse for sladdingen, jf. offentlighetsloven § 31 andre ledd.

Dersom du ønsker å klage på at opplysninger er sladdet, kan dette påklages i henhold til offentlighetsloven § 32 innen 3 uker fra dokumentet er mottatt. Klagen sendes til Kartverket.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?
Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post
post@kartverket.no

Telefon
32 11 80 00

Besøksadresse
Kartverksveien 21,
3511 Hønefoss

Postadresse
Postboks 600 Sentrum,
3507 Hønefoss

Avskrift av ~~Vedlegg til~~ dagbok nr. 2073 1972 23/6
Gjerpen Sorenskriverembete. Stemplet m/ kr 440,- 23/6-72

S K J Ø T E .

Underskrivne Anna Eikåsen Løberg, født 7. februar 1910, skjøter og overdrar herved til Arnold Osvald Toft, født 9. november 1934, min faste eiendom "Knatten" g.nr. 107, b.nr. 2 i Gjerpen, med påstående bygninger for en avtalt kjøpesum av kr. 42.500.- kronerførtitotusenfemhundre.

Kjøpesummen avgjøres ved at kr. 35.000.- betales kontant mot lovlig skjøte den 1. juli 1972. Restbeløpet kr. 7.500.- betales i årlige avdrag med kr. 750.- pr. år i ti år framover. Første avdrag forfaller til betaling 1. januar 1973 og senere ved hvert årsskifte. Det skal ikke beregnes renter.

Arealet av g.nr. 107, b.nr. 2 i Gjerpen er 677 m2 ifølge kart og oppmålings- samt skylddelingsforretning av 12/5-1959, tinglest 28. oktober 1959.

G.nr. 107, b.nr. 2 har adkomstveg over selgerens eiendom g.nr. 107, b.nr. 1. Selger og kjøper er enige om at denne veg kan legges noe om slik at stigningen blir bedre. Kjøper bærer alle kostnader ved denne vegomlegging, men han skal ikke betale noe vederlag til selgeren for grunn eller ulemper ved arbeidet. Vedlikeholdet av adkomstvegen fra gardsvegen til Eikåsen og fram til b.nr.2 påhviler kjøperen alene. Kjøper skal også delta i vedlikehold av felles adkomstveg ned til Grønnerødvegen etter nærmere avtale.

Omkostningene ved stempelavgift og tinglysningsgebyr betales av kjøper.

Eierskifte foregår den 1. juli 1972.

Skien ....den. 17.-6. ....1972.
Anna Eikåsen Løberg

Jeg vedtar dette skjøte.
Arnold Toft

Vi bekrefter at Anna Eikåsen Løberg og Arnold Osvald Toft har underskrevet i vårt nærvær og at de er over 20 år.
Helene Augestad Nils Augestad

Jeg samtykker i skjøtet.
Jens P. Løberg

Vi bekrefter at Jens Løberg har underskrevet i vårt nærvær og at han er over 20 år.
Helene Augestad Nils Augestad

745

Nr. 1654. ENERETT: SEM & STENERSEN A/S OSLO 10—56.

Avskrift av ~~Vedlegg til~~ dagbok nr. 979 1959/14/5 Gjerpen sorenskriverembete

Stempel med kr. 20,00 den 14/5-59

Grunnseddel.

Undertegnede Anna Eikasen

født 7-2-1910 (Datum og årstall.)

som eier av Eikasen gård g.nr. 107 br.nr. 1

i Gjerpen herred fester herved bort for en tid av 99 år

nygnidtiår år en hustomt benevnt Knatten

til Nils Jørgen Sirnsen 10-7-1913

og etterfølgende eiere av de bygninger som oppføres på tomten.

Tomten har følgende grenser:

Tomten grenser fra Halvard Riis gri bopsen av Knatten. 25 m. mot retning mot Eikasen Syd. Derfra 25 m mot Øst mot Gjelbrygga. Derfra 25 m mot nord til grensen til Halvard Riis.

Trærne som står på tomten skal ikke hugges uten begge parter er enig derom. Og de skal Trærne tilfalle eieren Anna Eikasen ved lagsdelt.

Anna Eikasen har forkjøpsrett til hytta og skal hun den for tar Taxet.

I årlig grunnleie betaler festeren til grunneieren ukrevet kr. 75,—

som betales hvert års 1 mai, første gang den 1-5-59

Til sikkerhet for grunnleien forbeholder grunneieren seg pant i de bygninger som til enhver tid står på tomten, med tilhørende festerett og med prioritet etter de lån som blir bevilget av Noregs Småbruk- og Bustadbank.

Betales ikke grunnleien i rett tid har grunneieren rett til uten forutgående søks-

mål og dom å stille pantet til offentlig auksjon for i dets utbringende å søke skadesløs dekning, idet den festeren tilkommende løsningsrett herved fraskrives. Varsel vedtas som for innenbygdsboende bestemt.

Festeren må selv holde tomten forsvarlig inngjerdet.

For festet gjelder dessuten følgende betingelser:

Så lenge lån av Noregs Småbruk- og Bustadbank påhviler husene, skal

a. tomten ikke kunne forlanges ryddiggjort,
b. grunnavgiften ikke kunne forhøyes uten bankens samtykke og
c. banken eller kommunen i tilfelle festeledighet være berettiget til om nødvendig å anta ny fester på de opprinnelige vilkår for den gjenværende del av lånets tilbakebetalingstid.

Dessuten skal festeren ha rett til ved festetidens utløp å innløse tomten etter dens verdi på innløsningstiden, dersom ikke grunneieren vil overta de hus som er oppført på tomten etter lovlig skjønn.

Eikåsen den 12-5 1959

Som eier: Anna Eikåsen

Som fester: Nils Jørgen Sørensen

Vi/jeg bekrefter at Anna Eikåsen har underskrevet i vårt/mitt nærvær, og at underskriveren er over 21 år.

Ingrid Gjar Jørgen Gjar.

(Attesten undertegnes enten av to vitterlighetsvitner eller av notarius, lensmann, forliksmann eller sakfører).

Nils Jørgen Sørensen har vedtatt og
bli Skytta. Og anledning til og kjøpe vår.
Vist Anna Eikåsen skulle selge sin gård.
Da skal disse betingelser gjelde også
for den nye eier.

Kp. a/asl.

75 × 25 = 18,75 – 20,–
75 × 20 = 15,00 – 5,–
25,–
1.35
26.35

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Grønnerødvegen 196A, 3719 Skien
Gnr. 107, Bnr. 2 og Gnr. 107, Bnr. 3, Skien kommune.

Oppdragsnummer:
201260014

Meglerforetak: PrivatMegleren Telemark avd. Skien

Saksbehandler: Robin Stenbro

Telefon / Mobil: 35 52 11 00 / 917 02 335

E-post: robin.stenbro@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
